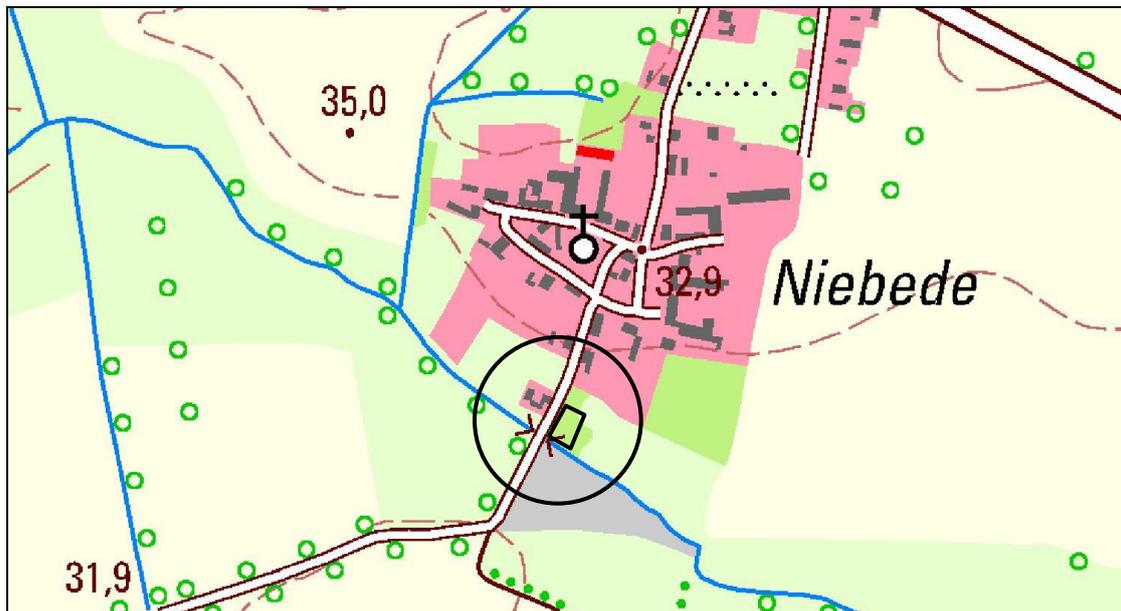


STADT NAUEN

Ortsteil Wachow

Begründung zum Bebauungsplan „WA Bahnstraße“



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereichs
Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB 2012 (Jahr 2020)

Planungsstand: Satzungsfassung, November 2020

Planbereich: Gemarkung Wachow

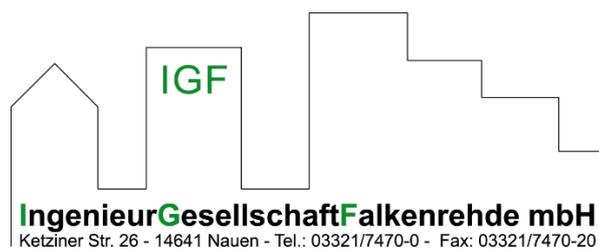
Flur 11

Flurstück 54/4 (tlw.)

Planaufstellung: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14614 Nauen

Auftraggeber: Frau
Marion Möricke
Am Anger 1
14641 Wachow OT Niebede

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3.3	Bisheriges Verfahren	5
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	6
1.5	Beschreibung des Plangebietes	7
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	7
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	8
1.5.3	Kampfmittelbelastung	8
1.5.4	Bodendenkmalschutz	8
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
2.4	Größe der Baugrundstücke	11
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
2.6	Immissionsschutz	11
2.7	Erschließung	13
2.7.1	Verkehr	13
2.7.2	Ver- und Entsorgung	13
3	UMWELTBERICHT	16
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	16

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der amtliche Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. Reinhard Frotscher (Am Wald 27, 14656 Brieselang) mit Stand vom 14.02.2019.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Bahnstraße" im Ortsteil Wachow gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, entlang der Bahnstraße ein Einfamilienhausgrundstück zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über ein Teilstück des Flurstückes 54/4 der Flur 11.

Das Erfordernis der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans ergibt sich aus der Zugehörigkeit der Fläche zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um das

Vorhaben von einem Einfamilienhausgrundstück verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren und die stetige Nachfrage nach geeignetem Bauland privater Grundstückseigentümer. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der Planbereich nördlich an vorhandene Siedlungsfläche anschließt. Die Erschließung ist im Westen des Plangebiets derzeit über die Gemeindestraße "Bahnstraße" gesichert. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein vertretbares Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebiets als ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO;
- Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Bauweise unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und den dazugehörigen Festsetzungen;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 25.06.2018
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen vom 16.07.2018 (25. Jahrgang, Nr. 3)
- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 03.06.2019 (26. Jahrgang, Nr. 4)

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2019 bis 12.07.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019
- Beschluss über den Entwurf und die Offenlage des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 15.06.2020
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 06.07.2020 (27. Jahrgang, Nr. 4)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Für die Bewertung sind nach Maßgabe des seit dem 01.07.2019 geltenden Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:

Z 3.6 LEP HR: Die Stadt Nauen ist Mittelzentrum.

Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.4 LEP HR: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.6 LEP HR: Die Ober- und Mittelzentren sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Berücksichtigung in der Planung: Im Mittelzentrum Nauen und in den Ortsteilen ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an das nördlich vorhandene Siedlungsgebiet des Ortsteils Niebede an, so dass ein Siedlungsanschluss gemäß Z 5.2 LEP HR gegeben ist und die Erweiterung von etwaigen Streu- oder Splittersiedlungen vermieden wird. (Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 09.07.2019, Gesch.-Z.: GL 5.31-0425/2019)

Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 für unwirksam erklärt worden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Aufgrund des § 2 c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen:

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

(Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 09.07.2019, Az.: 5en_8758_xh)

Flächennutzungsplan Stadt Nauen und Ortsteile

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Da sich der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist die FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

→ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen Entwicklungsabsichten stehen.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1.119 m² und liegt östlich der Bahnstraße im Nauener Ortsteil Niebede. Die Teilfläche ist zum Teil mit Bäumen bestanden unterliegt jedoch aktuell keiner spezifischen Nutzung. Die Erschließung ist im Westen über die angrenzende Bahnstraße gesichert.

Nördlich und westlich schließen sich Wohnbauflächen bzw. der Ortskern von Niebede an. Die nordöstliche Umgebung des Plangebietes wird als Gartenland genutzt oder weist keine spezifische Nutzung auf. In der weiteren östlichen Umgebung befinden sich

landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzt der Wasserlauf des Riewendseengebietes, einem Gewässer II. Ordnung, an das Plangebiet.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Der nördliche Bereich des Flurstückes 54/4 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) ist im Altlastenkataster des Landkreises unter der Reg.Nr. 0334631255 eingetragen. Der Altlastenverdacht besteht insbesondere wegen der früheren landwirtschaftlichen Nutzung als Rinderstall. Das ehemalige Stallgebäude wurde in den vergangenen Jahren abgerissen. Nähere Informationen oder Kenntnisse zum Altlastenverdacht auf dem Flurstück liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Sofern sich im Plangebiet Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen ergeben bzw. Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies der unteren Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich anzuzeigen (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz). (Stellungnahme Landkreis Havelland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 12.07.2019, Az.: 63.3-02089-19)

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigen Erkenntnissen befindet sich das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. (Stellungnahme Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 21.06.2019, Gesch.-Z.: 201925550000)

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.5.4 Bodendenkmalschutz

Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken. (Stellungnahme Landkreis Havelland, untere Denkmalschutzbehörde vom 12.07.2019, Az.: 63.3-02089-19 und Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum vom 14.06.2019, Gesch.-Z.: PRH-201,2019)

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h. dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet. Das Erfordernis für eine Tankstelle ist aufgrund der bereits vorhandenen ausreichenden Anzahl von Tankstellen im Umkreis nicht gegeben. Die nächstliegenden Tankstellen befinden sich östlich in etwa 1100 m und nordwestlich ebenfalls ca. 1100 m Entfernung (Luftlinie) des Plangebiets und bieten eine gute Erreichbarkeit. Ein Gartenbaubetrieb wäre an dieser Stelle denkbar. Es besteht jedoch momentan und auch in naher Zukunft im Plangebiet nicht das Begehren einen Gartenbaubetrieb oder eine Tankstelle zu errichten. Entsprechend nutzbare Flächen sind im weiteren Umfeld ausreichend vorhanden.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im

Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Diese Nutzungsoptionen sollen im Plangebiet gegeben sein.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Grundfläche (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Dies und die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden als ausreichend gesehen, die Hauptanlagen und deren notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu errichten.

Mit der Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche soll eine an die Umgebung angepasste Bebaubarkeit des Plangebietes sichergestellt werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um das Planungsziel zu erreichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein, da diese die nähere Umgebung des Plangebietes derzeit prägen. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise konkret festgesetzt:

2.1 *Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.*

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes werden die überbaubaren Flächen in ihrer Größe und Lage so dimensioniert, dass auch innerhalb der Wohnbauflächen möglichst große Grünflächen erhalten bleiben können. Ein Hervortreten untergeordneter Gebäudeteile ist ausnahmsweise zulässig.

Es wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

2.4 Größe der Baugrundstücke

In Niebede gibt es derzeit keine zum Wohnen genutzten Grundstücke, die kleiner als 600 m² sind. Um eine kleinteiligere Bebauungsstruktur, die nicht gewünscht ist, zu verhindern, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird die unerwünschte Umstrukturierung des Ortsteils Niebede in seiner städtebaulichen Eigenart, z.B. durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern, verhindert ohne, dass dabei das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt wird. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im vorliegenden Bebauungsplan auf zwei je Wohngebäude begrenzt, um den bis dato vorherrschenden Einfamilienhauscharakter in der direkten Umgebung des Plangebietes auch weiterhin zu sichern.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Aufgrund der Festsetzungen zur Größe der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wäre die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit je zwei Wohnungen möglich.

2.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Die Bahntrasse Berlin – Hamburg (Bahnhof Nauen) befindet sich in ca. 9 km Entfernung Richtung Nordosten. Die von der Bahntrasse ausgehende Immission hat aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkung auf das Plangebiet.
- Die westliche Geltungsbereichsgrenze grenzt direkt an die Gemeindestraße „Bahnstraße“ an. Der hauptsächliche Anliegerverkehr hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Die Kreisstraße 6306 befindet sich in ca. 570 m Abstand nördlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung der Kreisstraße zum Plangebiet und den nördlich des Plangebietes vorhandenen Gebäuden, die eine abschirmende Funktion ausüben, entfaltet sie keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Die Landesstraße 91 verläuft ca. 1,6 km westlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung entfaltet sie keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Nordöstlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes sowie südlich befinden sich Pferdekoppeln, die ausschließlich in den Wintermonaten genutzt werden. Auf der südlichen Koppel stehen in der Regel zwei Tiere auf 1 ha Land. Die nordöstliche, kleine Reitanlage wird vom Vorhabenträger des vorliegenden Bebauungsplans selbst genutzt. Aufgrund des niedrigen Tierbestandes, der zeitweiligen Nutzung der Anlagen und der Tatsache, dass der Vorhabenträger diese Anlagen zum Teil selbst nutzt, wird kein erhebliches Beeinträchtigungspotential durch die Reitanlagen erwartet. Dem zuständigen Landesamt für Umwelt, Belang Immissionsschutz, sind darüber hinaus keine beeinträchtigenden Anlagen für das Plangebiet bekannt. (Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Belang Immissionsschutz vom 09.07.2019, Gesch.-Z.: 3700/616+76#183448/2019)

ZUSATZIMMISSIONEN

Durch ein weiteres Einfamilienhaus ergeben sich keine Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen.

ZUSAMMENFASSUNG

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen nachteiligen immissionsrelevanten Einflüsse. Des Weiteren ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche „Bahnstraße“ erschlossen. Über diese Straße erfolgt in nördlicher Richtung der Anschluss an die Kreisstraße 6306. Im weiteren Verlauf der Kreisstraße schließt sich in Richtung Westen die Landesstraße 91 an, welche den Anschluss an die Kernstadt Nauen und die Bundesstraße 5 (B 5) in Richtung Berlin und Rathenow sicherstellt.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für die allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Einfamilienhäusern (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Nahbereich des Plangebietes die Buslinie 660 zwischen Nauen, Groß Behnitz und Päwesin.

Mittels dieser Buslinie ist das Plangebiet an die Kernstadt Nauen und den weiteren öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Stadt Nauen ist durch drei Bahn- und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In ca. 9 km Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben wird erteilt. Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen. (Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 11.06.2019, Gesch.-Z.: NR-W-F)

Da sich derzeit im Plangebiet keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind, bestehen keine Einwände. (Stellungnahme vom 12.06.2019, Gesch.-Z.: 2019-003841-01-TG)

Trinkwasser, Schmutzwasser

Da das Grundstück (Gemarkung Wachow, Flur 11, Flurstück 54/4 tlw.) bisher nicht über Grundstücksanschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser verfügt, kann der Vorhabenträger beim Verband die Schaffung der Inanspruchnahmemöglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage mit Herstellung der sogenannten Grundstücksanschlussleitungen beantragen. Baulich sind die Voraussetzungen hierfür gegeben. Unmittelbar vor dem Grundstück in der Bahnstraße befinden sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 100 und ein Schmutzwasserkanal DN 200. Es ist jedoch erforderlich, dass der Straßenbaulastträger der Bahnstraße (Stadt Nauen) dem Verband für die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen eine Aufbruchgenehmigung erteilt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da das Vorgenannte Regelungsbestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist. (Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband vom 24.06.2019, Gesch.-Z.: Ha/Ger)

Dem Vorhaben wird aus umwelthygienischer Sicht zugestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet durch die öffentliche Wasserversorgung des Wasserwerkes Nauen-Gohlitz erschlossen werden kann. Bei der Neuverlegung der Leitungen ist auf Ebene der Baugenehmigungsplanung auf die Hinweise des Gesundheitsamtes in der Stellungnahme des Landkreis Havelland vom 12.07.2019, Az.: 63.3-02089-19 zu achten.

Wärmeversorgung

Es befinden sich keine Anlagen oder zurzeit laufenden Planungen der zuständigen Anlagenbetreiber der GDMcom im Plangebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände. (Stellungnahme GDMcom vom 11.06.2019, Gesch.-Z.: 09491/19)

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. (Stellungnahme Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh & Co. KG vom 13.06.2019, Gesch.-Z.: 2019-014384_P)

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt. Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der

Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. (Stellungnahme vom 10.07.2020, Gesch.-Z.: 2502-266001)

Oberflächenwasser

Im B-Plangebiet befinden sich keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen. Aus diesem Grund bestehen keine Bedenken gegenüber dem B-Plan. Anfallendes Regenwasser auf Dach- und Verkehrsflächen kann nicht über öffentliche Regenwasserkanäle abgeführt werden, sondern muss Vorort, innerhalb des B-Plangebietes gespeichert/genutzt/versickert werden. (Stellungnahme Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbh vom 11.06.2019)

Das Plangebiet grenzt an das Riewendseengebiet, ein Gewässer II. Ordnung, an. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt worden und äußert keine Einwände oder Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. (Stellungnahme Wasser- und Bodenverband GHHK-HK-HS Nauen vom 13.06.2019 und Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt, Belang Wasserwirtschaft vom 09.07.2019, Gesch.-Z.: 3700/616+76#183448/2019) Durch die Festlegung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist den Anforderungen an den langfristigen Schutz und die Unterhaltung des Fließgewässers in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den neu zu bildenden Baugrundstücken kann unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

Über die gefährlichen Abfälle gemäß § 48 KrWG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend § 50 KrWG sowie der Nachweisverordnung vom 20.10.2006 Nachweise zu führen.

Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten gefährlichen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 08.01.2010 der zentralen Einrichtung, der SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen (siehe Ausführungen unter 1.5.2).

Löschwasserversorgung

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

3 Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung und ist der Begründung beigelegt.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung werden Bebauungsmöglichkeiten für bis zu zwei Einfamilienhäuser mit bis zu je zwei Wohnungen, südwestlich der Stadt Nauen angeboten. Die geplante Baustruktur entspricht durch die Festsetzung der Geschossigkeit sowie der Festsetzung einer GRZ von 0,2 der ortsüblichen Bebauung.

Es ist mit einem geringen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

Plangebietsgröße	ca. 1.119 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 1.012 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 203 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 304 m ²
Gewässerrandstreifen	ca. 107 m ²